



Fort Advocaten



Whitepaper

Huur van woonruimtes en oneerlijke (huurprijs)bedingen

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Wanneer is de Richtlijn van toepassing?	4
Wanneer is een beding (on)eerlijk?	5
Gevolgen van een oneerlijk beding	7
Overige oneerlijke bedingen	8
Aanbevelingen en remedies	9
act Fort Advocaten	11

Inleiding



Conclusie en doel whitepaper

Verhuurders van woonruimten moeten er alert op zijn dat de (Amsterdamse) rechter huurovereenkomsten aan Europese regelgeving toetst, hetgeen vergaande gevolgen kan hebben voor bepalingen in huurovereenkomsten. Bij strijdigheid met deze regelgeving worden bepalingen in een huurovereenkomst buiten werking gesteld vanaf het moment dat de betreffende overeenkomst is gesloten. Dit zal het geval zijn wanneer een rechter oordeelt dat een beding 'oneerlijk' is. In deze whitepaper lichten onze specialisten dit onderwerp op hoofdlijnen verder toe en geven zij enkele tips over hoe een beding volgens de richtlijn 'eerlijk' kan worden gemaakt.

Inleiding

Recent heeft rechtbank Amsterdam een aantal huurverhogingsbedingen getoetst aan de Europese Richtlijn 1993/13/EEG. Deze richtlijn ziet op 'de bescherming van de consument tegen oneerlijke bedingen in overeenkomsten' (hierna: de 'Richtlijn'). In diverse uitspraken heeft de Amsterdamse rechter verklaard dat huurverhogingsbedingen in huurcontracten, die naast het indexatiebeding waren opgenomen, oneerlijk waren en daarmee strijdig met de Richtlijn [1]. Het gevolg hiervan is dat de volledige huurverhogingsbedingen met terugwerkende kracht (!) zijn vernietigd [2].

Praktisch betekent dit dat er nooit een verhoging heeft plaatsgevonden, dat met terugwerkende kracht de situatie ontstaat dat de huurder in de loop van de jaren slechts de aanvangshuurprijs diende te betalen en daardoor een vordering op de verhuurder verkrijgt. In de Amsterdamse uitspraken zijn de huurverhogingsbedingen samenvattend als oneerlijk bestempeld omdat het voor de huurder op basis van het huurcontract kort gezegd niet duidelijk was: (i) of een verhoging zou plaatsvinden, (ii) welk percentage hieraan verbonden was en (iii) wat het doel van de verhoging was.

Wat daadwerkelijk eerlijk is, zal afhangen van de omstandigheden van het geval. Over het algemeen is een beding eerlijk wanneer dit tot stand is gekomen door evenwichtige onderhandelingen tussen de huurder en verhuurder en de huurder weet waar hij zich aan verbindt en hoe het beding in zijn geval zal uitpakken.

De uitspraken hebben voor flink wat opschudding gezorgd bij verhuurders van woonruimten. Dit is ook logisch, aangezien de bedingen die door de rechter als oneerlijk zijn bestempeld in de praktijk veelvuldig zijn toegepast en de gevolgen groot kunnen zijn. Daarnaast is het de vraag welke bedingen nog meer als oneerlijk kunnen worden bestempeld.



Frank Barneveld

Associate

T +31 (0)6 599 735 21

frank.barneveld@actlegal-fort.com

[1] Rechtbank Amsterdam, 21 april 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2420, WR 2023/104; rechtbank Amsterdam, 12 mei 2023,

[2] ECLI:NL:RBAMS:2023:3124; rechtbank Amsterdam 23 mei 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:3229; rechtbank Amsterdam, 25 mei 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2489; rechtbank Amsterdam, 27 juni 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:3967; rechtbank Amsterdam, 4 juli 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:4216; rechtbank Amsterdam 3 augustus 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:4800.

Vernietiging is een juridische term waarmee een overeenkomst of een beding achteraf niet van toepassing wordt verklaard.

Wanneer is de Richtlijn van toepassing?



Doel van de Richtlijn

De Richtlijn is geschreven om consumenten in de Europese Unie te beschermen tegen oneerlijke bedingen in overeenkomsten die een consument sluit met een professionele partij, ook wel 'handelaar' genoemd. De gedachte achter de bescherming is dat consumenten over het algemeen een zwakkere positie hebben bij het aangaan van overeenkomsten. Een consument heeft in de meeste gevallen minder kennis, kapitaal en alternatieve kansen om een sterke/gelijkwaardige onderhandelingspositie voor zichzelf te creëren. Door de scheve verhoudingen tussen een consument en een handelaar zou een handelaar, althans zo is de gedachte, daar misbruik van kunnen maken. Een handelaar zou door zijn positie overeenkomsten op zo'n manier kunnen sluiten dat die zeer in zijn voordeel uitpakken, terwijl de consument daarmee, gezien zijn gebrekkige onderhandelingsruimte, wel akkoord moet gaan.

Om de afhankelijke positie van een consument te verbeteren, is de Richtlijn in het leven geroepen. Door de gehele Europese Unie heen geldt de Richtlijn waardoor consumenten in alle lidstaten worden beschermd. Doordat het Europese recht in elke lidstaat hetzelfde moet worden toegepast, kan/mag de nationale regelgeving deze werking niet beperken. Het Europees recht moet ten volle worden toegepast.

Wanneer is de Richtlijn van toepassing?

De Richtlijn is in principe op alle overeenkomsten tussen een consument en een handelaar van toepassing. Ook huurovereenkomsten ten aanzien van woonruimten vallen onder de werking van de Richtlijn.

Zoals gezegd moet een consument in een gelijkwaardige(re) positie komen met een handelaar. In dat kader wordt een beding aan de Richtlijn getoetst wanneer er over een beding niet afzonderlijk is onderhandeld. De idee hierachter is dat een handelaar en een consument door te onderhandelen tot een evenwichtige verhouding komen die zij beiden hebben gewild. Dit evenwicht kan worden verstoord doordat een standaardbeding door een verhuurder wordt voorgesteld. De Richtlijn ziet niet op afspraken of bedingen die tot de kern van de overeenkomst horen, zoals de aanvangshuurprijs en het object van verhuur. Tot slot ziet de Richtlijn op overeenkomsten die zijn gesloten na 31 december 1994.

De Richtlijn is samenvattend van toepassing op (huur)overeenkomsten:

- (i) waarin standaardbedingen staan die niet zien op de kern van de prestaties, waarover niet is onderhandeld en een consument geen wezenlijke invloed op heeft kunnen uitoefenen;
- (ii) die zijn gesloten tussen een professionele partij/handelaar en een consument; en
- (iii) die zijn gesloten na 31 december 1994.

Wanneer aan bovenstaande vereisten is voldaan, dan zal de rechter uit zichzelf (ambtshalve) gaan toetsen of de bepaling eerlijk is. De rechter zal dus niet aan de Richtlijn toetsen als er over het beding is onderhandeld, het een kernbeding (zoals prijs of object) betreft of als de overeenkomst niet is gesloten tussen een handelaar en een consument.

Wanneer is een beding (on)eerlijk?



In de bijlage van de Richtlijn staan een aantal gevallen opgesomd die als oneerlijk worden aangemerkt. Dit zijn slechts situaties die gezichtspunten bieden bij het nagaan van (on)eerlijkheid. Het zal per geval op basis van de omstandigheden afhangen of een beding oneerlijk is. Het is dan ook lastig om in zijn algemeenheid te kunnen aangeven wat als oneerlijk moet worden gezien.

Een beding wordt volgens artikel 3 van de Richtlijn als oneerlijk aangemerkt als de rechten en plichten die ontstaan door het sluiten van de overeenkomst voornamelijk in het nadeel van de consument zijn geschreven en de consument geen invloed heeft gehad op het vormgeven van de rechten en plichten.

Hieruit kan worden afgeleid dat een beding eerder als eerlijk wordt aangemerkt als een consument vrijwillig het beding sluit en zich bewust is van de gevolgen. Daarbij speelt de onderhandelingspositie van de consument een grote rol.

Ook als een beding in de praktijk niet oneerlijk uitpakt, maar wel oneerlijk 'kan' zijn, wordt het beding als oneerlijk aangemerkt. Dat de opsteller van het beding geen oneerlijke bedoelingen heeft gehad, doet er niet toe.

Het Europese Hof van de Europese Unie ('HvJ-EU') heeft in een aantal uitspraken aangegeven wanneer een beding en de toepassing daarvan eerlijk zijn, namelijk als:

- (i) het beding expliciet is opgenomen in het contract of de algemene voorwaarden en het beding, maar ook de (rechts)gevolgen, in duidelijke en begrijpelijke taal zijn geformuleerd;
- (ii) het huurverhogingsbeding een redelijke grondslag (een doel) bevat en duidelijk is wanneer de verhoging, op basis van de grondslag, zal worden toegepast;
- (iii) het contract de ruimte aan de consument biedt om de overeenkomst te beëindigen als de verhuurder van de verhoging gebruikmaakt. De consument moet in dat kader ook de "reële" mogelijkheid hebben om te beëindigen. Het mag geen dode letter zijn;
- (iv) de verhuurder de consument op duidelijke en begrijpelijke wijze heeft geïnformeerd over het toepassen van de verhoging. De verhuurder moet de verhoging hebben aangekondigd en daarbij hebben aangegeven waarom er van de bevoegdheid wordt gebruikgemaakt, met welk percentage er wordt verhoogd en wat de reden van de verhoging is (wat aansluit bij de grondslag, punt ii).

Recente jurisprudentie

Sinds kort toetst de Amsterdamse rechter op eigen initiatief of de huurverhogingsbedingen in een huurovereenkomst de eerlijkheidstoets van de Richtlijn doorstaan. Hierbij moet worden vermeld dat andere rechtbanken zich hierover nog niet hebben uitgelaten en het nog niet bekend is hoe een hogere instantie (gerechtshof of Hoge Raad) over een dergelijke situatie oordeelt.

Wanneer is een beding (on)eerlijk?



Uit de recente uitspraken van rechtbank Amsterdam valt in ieder geval op te maken dat de rechter kijkt of er wordt voldaan aan de op pagina 4 opgesomde omstandigheden.

Uit de uitspraken van het HvJ-EU en rechtbank Amsterdam kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- a) een wijziging op basis van de consumentenprijsindex (CPI), mét uitleg en toelichting hoe de huurprijs wordt berekend, is eerlijk. Additionele verhogingen worden aan de hand van de Richtlijn beoordeeld;
- b) er dient een geldige reden/grondslag te zijn voor een additionele huurprijsverhoging (bijv. meegroeien met de markt);
- c) een additionele huurprijsverhoging moet in duidelijke en begrijpelijke taal zijn opgesteld, daarnaast moet er objectief te volgen zijn wat de gevolgen zullen zijn, bijvoorbeeld door middel van een rekenvoorbeeld;
- d) ook een lage additionele verhoging van bijvoorbeeld 3% - in plaats van 5% - wordt aan de Richtlijn getoetst;
- e) een huurwijzigingsbeding wordt als eerlijker bestempeld wanneer deze ook kan leiden tot een lagere huurprijs;
- f) een huurwijzigingsbeding wordt als eerlijker bestempeld wanneer de huurder heeft kunnen onderhandelen over het beding;
- g) de huurder moet tijdig worden geattendeerd op de aanstaande verhoging;
- h) een beding is eerlijker als er een mogelijkheid bestaat om de huurovereenkomst op te zeggen of te ontbinden wanneer huurder het niet eens is met de verhoging;
- i) mogelijk is er geen reële mogelijkheid het contract op te zeggen voor huurders in Amsterdam en omgeving. In een van de uitspraken wordt aangehaald dat het op dit moment moeilijk is om in Amsterdam en omgeving een nieuwe huurwoning te vinden, zodat er voor een huurder geen reële mogelijkheid bestaat om op te zeggen als hij het niet eens is met de huurverhoging.
Deze redentatie vinden wij erg ver gezocht.

Gevolgen van een oneerlijk beding



De Richtlijn bepaalt dat het gevolg van strijdigheid is dat het gehele beding buiten werking moet worden gesteld (vernietigd). De reden daarvan is dat het Europese recht haar volle werking moet hebben. Aangezien het Europese recht in meerdere landen geldt, moet dit ook op dezelfde wijze worden toegepast. Afwijkingen hiervan moeten door een rechter worden bestraft. De gedachte hierachter is dat het niet mag lonen om Europese regelgeving te ondermijnen. Daarom zal het gehele beding moeten worden vernietigd, zodat dit handelaren in de desbetreffende markt afschrikt om oneerlijke bedingen in overeenkomsten op te nemen.

Een oordeel van een rechter over een oneerlijk beding heeft twee functies: deze moet (i) het evenwicht tussen partijen herstellen, en (ii) de gebruiker van oneerlijke bedingen afschrikken.

Wanneer een beding door een rechter als oneerlijk wordt beoordeeld, dan kan de rechter de gevolgen daarvan niet beperken of de overeenkomst aanvullen. De rechter kan dus niet bepalen dat een gedeelte van de verhoging wél terecht is omdat partijen sowieso niet een overeenkomst zonder huurverhoging overeen zouden komen.

Het buiten werking stellen (vernietiging) van het beding heeft terugwerkende kracht. Dit houdt in dat moet worden uitgegaan van een situatie waarin de huurverhogingen nooit hebben plaatsgevonden. Een verhuurder is dan ook gehouden tot terugbetaling van alle prijsverhogingen sinds het begin van de looptijd van de overeenkomst op grond van onverschuldigde betaling.

Stel dat een huurder vanaf januari 2008 een appartement huurt voor een startbedrag van EUR 1.200,-. Door verhogingen door indexering en additionele verhogingen van een aantal procent bedraagt de huurprijs in januari 2023 EUR 3.500,-. Door vernietiging van het huurwijzigingsbeding valt zowel de verhoging op grond van de indexatie weg als op grond van de additionele verhoging. De huurder heeft altijd maar 1.200,- moeten betalen en kan het meer betaalde aan huur terugvorderen bij de verhuurder.

Omdat het Europese recht altijd zijn volledige werking moet hebben, verjaren de te veel betaalde bedragen niet.

De gevolgen zijn zeer groot wanneer een beding door een rechter op grond van de Richtlijn als oneerlijk wordt bestempeld.

Overige oneerlijke bedingen



De Richtlijn geldt niet slechts ten aanzien van huurprijswijzigingsbedingen. De Amsterdamse uitspraken roepen de vraag op of ook andere bedingen die standaard in huur- en koopovereenkomsten worden gebruikt, de eerlijkheidstest van de Richtlijn doorstaan.

In jurisprudentie is recent onder meer aangenomen dat bedingen niet eerlijk zijn indien deze bepalen dat alle kosten en schade op de huurder kunnen worden verhaald nadat deze in gebreke is gesteld en in verzuim is. Rechtbank Amsterdam heeft in een tussenvonnis overwogen dat een consument wettelijk gezien uitsluitend buitengerechtelijke kosten is verschuldigd, en dan nog alleen als aan bepaalde voorwaarden is voldaan [1]. Ook een beding dat bepaalt dat de huurder bij onderverhuur alle verkregen inkomsten aan de verhuurder dient af te dragen, is in een recente uitspraak van gerechtshof Arnhem-Leeuwarden gesneuveld. Het gerechtshof baseerde zich op artikel 104 van Boek 6 van het BW waarin is bepaald dat de rechter de schade van een partij kan bepalen op het bedrag van de winst die de andere partij heeft genoten. Aldus hoeft een consument die illegaal onderverhuurt uitsluitend de winst over de onderverhuur af te dragen [2].

Er dient dus goed te worden opgelet bij bepalingen die zo zijn geschreven dat de huurder voor meer verantwoordelijk is dan wettelijk is geregeld.

[1] Rechtbank Amsterdam 5 september 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:5597.

[2] Hof Arnhem-Leeuwarden 25 juli 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:6347.

Aanbevelingen en remedies



Als verhuurder is het aan te bevelen dat u goed kijkt naar de bepalingen in de huurcontracten die u met uw huurders heeft gesloten. Wanneer een beding oneerlijk blijkt te zijn, dan is het in sommige gevallen aan te raden om met de huurder in gesprek te gaan over het vervangen van oneerlijke bedingen en om daar nieuwe, eerlijke, bedingen voor in de plaats te stellen. De kantonrechter heeft recentelijk beslist dat een huurder in principe moet meewerken aan het schrappen of vervangen van een onredelijk beding, omdat daarmee het doel van de Richtlijn (meer eerlijke bedingen) is gediend. Een huurder lijkt dus niet zomaar te kunnen weigeren om mee te werken aan een door de verhuurder voorgestelde eerlijke wijziging. Er gaan al stemmen op dat deze wijziging alleen op de toekomst kan zien en niet ook op het verleden (dus geen terugwerkende kracht). Hierover heeft de rechter nog niet geoordeeld.

Bij het opstellen en wijzigen van bedingen moet altijd worden gekeken of een beding de eerlijkheidstoets doorstaat. Hieronder vindt u een aantal aanbevelingen bij het opstellen van eerlijkere bedingen:

- (i) allereerst geldt dat de huurprijswijziging op basis van de CPI als eerlijk wordt bestempeld mits deze duidelijk is en onderbouwd. De meest veilige keuze is om het slechts te houden bij een huurprijswijziging op basis van de CPI. Deze vorm van indexering is toegestaan. Het risico van het toevoegen van andere (oneerlijke) bedingen is dat vernietiging wegens oneerlijkheid met zich meebrengt dat het gehele beding wordt vernietigd;
- (ii) mocht er worden gekozen voor een additionele huurprijswijzigingsbepaling dan is het daarom aan te raden dat deze wordt losgekoppeld van de CPI-bepaling. Door de splitsing van beide bedingen wordt het risico verkleind dat beide bedingen door vernietiging worden getroffen. Let op: in het ECLI:EU:C:2016:283 (Radlinger) heeft het HvJ bepaald dat de rechter het effect van de rechtsgevolgen cumulatief toetst. Het kan dus zo zijn dat beide bepalingen, ook al zijn deze afzonderlijk opgeschreven, worden vernietigd;
- (iii) bij het opstellen van het contract moet blijken dat de huurder en verhuurder over de huurprijsverhoging(en) hebben onderhandeld. Eventueel kan in de considerans van de huurovereenkomst worden opgenomen dat de verhuurder de huurprijsverhogingen van groot belang vindt. Op die manier wordt de kans groter dat het specifieke huurprijsverhogingsbeding wordt gezien als een kernbeding en valt deze niet onder de Richtlijn. Daarnaast kan een extra handtekening bij het beding of een uitdrukkelijke bevestiging hier blijk van geven;
- (iv) vermeld bij een additioneel huurverhogingsbeding altijd een geldige reden/grondslag (bijvoorbeeld het meestijgen met de prijzen in de actuele huurmarkt);
- (v) overweeg om in een huurwijzigingsbeding ook de mogelijkheid tot deflatie of vermindering van de huurprijs op te nemen. In de rechtspraak wordt aangenomen dat een beding hierdoor eerlijker wordt;

Aanbevelingen en remedies



- (vi) vermeld altijd een duidelijke rekenmethode waarin wordt uitgelegd hoe de huurverhoging plaatsvindt;
- (vii) om het voor een huurder duidelijk te maken wat deze kan verwachten, kan er worden gedacht aan het weergeven van een aantal maxima voor de komende jaren, bijvoorbeeld dat de huurprijs in 2023 niet meer zal zijn dan EUR 1.000,-, in 2024 niet meer dan EUR 1.300,-, in 2025 niet meer dan EUR 1.500,- etc. Hierdoor is voor de huurder duidelijk dat deze in ieder geval niet meer hoeft te betalen dan voorgeschreven;
- (viii) mocht er gebruik worden gemaakt van een huurprijswijziging, naast de verhoging op grond van de CPI, dan moet door de verhuurder duidelijk worden gewezen op de aanstaande prijsverhogingen;
- (ix) neem in de huurovereenkomst op dat de huurder de huurovereenkomst kan beëindigen indien deze het niet eens is met de huurverhoging.

Alle bovengenoemde aanbevelingen zijn geen bewezen oplossingen. Zoals gezegd zal in de komende maanden en jaren duidelijk worden hoe er met de Richtlijn en oneerlijke bedingen zal moeten worden omgegaan. Recentelijk heeft rechtbank Amsterdam een aantal vragen geformuleerd om aan de Hoge Raad voor te leggen [5]. Op dit moment kunnen partijen zich nog uitlaten over de te stellen vragen.

Het ziet er in ieder geval naar uit dat de Hoge Raad in de toekomst duidelijkheid zal verschaffen over de werking van de Richtlijn bij huurovereenkomsten en de gevolgen daarvan. Vooralsnog zal moeten worden afgewacht hoe er daadwerkelijk om moet worden gegaan met de Richtlijn.

Afsluitend

Als verhuurder dient u goed op te letten of een huurbeding aan de Richtlijn voldoet. In dit whitepaper hebben wij uitgelegd wanneer de Richtlijn van toepassing is op huurovereenkomsten, wanneer een beding oneerlijk is, wat daar de gevolgen van zijn en wat u kunt doen om te voorkomen dat een beding oneerlijk is en blijft.

Omdat de Hoge Raad zich nog niet heeft uitgelaten over de vernietiging van huurprijsbedingen is er nog veel onduidelijk over de toepassing van de Richtlijn. Mocht u tegen een soortgelijk vraagstuk aanlopen dan helpen wij u bij act Fort Advocaten graag verder met het vinden van de juiste oplossing op maat.

[5] Rechtbank Amsterdam 5 oktober 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6177; en rechtbank Amsterdam 5 oktober 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6176.

Over act Fort Advocaten

act Fort Advocaten ("act FORT") is gespecialiseerd in vastgoedrecht en ondernemingsrecht en de rechtsgebieden die daarmee samenhangen en heeft een leidende positie in onder andere de branches vastgoed, retail en hotels & leisure. act FORT maakt onderdeel uit van act legal, een Europees advocatenkantoor met kantoren in 11 landen.

Ons vastgoedteam bestaat uit 14 advocaten. Zij adviseren onze cliënten op het gebied van o.a. (ver)huur, bouw, projectontwikkeling en vastgoedtransacties.

Het team kent de vastgoedmarkt en de dynamiek die daarbij hoort als geen ander en brengt zaken, hoe complex ook, terug tot de kern.

In zaken liggen succes en falen dicht bij elkaar. Een enkele beslissing kan enorme consequenties hebben. Daarom helpen wij onze cliënten bij het nemen van de beste beslissingen.

Partners Vastgoedrecht



Pieter Twaalfhoven

T +31 (0)6 543 638 33
pieter.twaalfhoven@actlegal-fort.com



Katinka Verdurmen

T +31 (0)6 526 252 86
katinka.verdurmen@actlegal-fort.com



Dirk van den Berg

T +31 (0)6 546 471 12
dirk.vandenberg@actlegal-fort.com



Mirre Vermeer

T +31 (0)6 528 516 14
mirre.vermeer@actlegal-fort.com

